



## **Houtvaartkade 28 A**

Vraagprijs € 1.575.000,- k.k.

In Aerdenhout gelegen royale en uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapvilla op ruim perceel met vrij uitzicht over het water. Gelegen op de grens met Haarlem en Heemstede, in rustige, bosrijke en bijzonder gewilde woonomgeving.



Een prachtig onderhouden volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kap villa met een aantrekkelijke en speelse indeling staat momenteel te koop. Deze villa biedt een ruime woonkamer met vide, open keuken, bijkeuken, vijf slaapkamers, 2 badkamers, een inpandige garage en een riante, zonnige achtertuin op het zuidwesten (27 meter diep en 11 meter breed). Gelegen in een groene en kindvriendelijke buurt, geniet het huis van een rustige omgeving met vrij uitzicht over de Houtvaarkade.

#### INDELING: PARTERRE:

Bij binnenkomst vindt u in de hal de meterkast, garderobekast, een royaal toilet met urinoir en wastafel. Naast de voordeur leidt een extra deur naar een entree die naar de bijkeuken /berging leidt. Hier is bergruimte beschikbaar, evenals aansluitingen voor de droger en wasmachine. De royale woonkamer met open haard en vide heeft door de hoge raampartijen veel lichtinval en biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin. De zonnige achtertuin beslaat een oppervlakte van 286 m<sup>2</sup> en bevindt zich op het zuidwesten, met afmetingen van 27 meter diepte en 11 meter breedte. Aan de achtergevel bevindt zich een gezellige zithoek met een buitenhaard en een zonneterras, terwijl achterin een ruim tuinhuis met veranda staat. De moderne open keuken, met een u-vormig blad en bar, vormt het centrale punt van de leefruimte en is voorzien van alle moderne gemakken, waaronder een combi oven/magnetron, combi stoomoven, kookplaat met vijf pitten inclusief wokbrander, vaatwasser, koelkast en een keukenboiler. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer, met een vrij uitzicht op de voortuin met terras voor de ochtendzon en de vaart. Een inpandige berging/kleine garage biedt voldoende opslagruimte. De oprit beschikt over een carport en ruimte voor twee auto's, terwijl er ook voldoende parkeergelegenheid op straat is. De oprit is voorzien van een eigen laadpaal.

#### EERSTE VERDIEPING

De open ruimte / vide heeft een werk-/studeerplek en zorgt voor een prachtig ruimtelijk effect. Hieraan grenzend bevindt zich een zonnig vierkant balkon. De master bedroom op de eerste verdieping heeft een eigen balkon aan de voorzijde en een inloopkast. Vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot de moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en ligbad. Op dezelfde verdieping bevindt zich nog een tweede slaapkamer.

#### TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping zorgt het hoge plafond voor een aangenaam ruimtelijk gevoel. Op de overloop een kast met de cv installatie en verder op deze verdieping drie comfortabele slaapkamers en een ruime tweede badkamer, compleet met douche, designradiator, wastafel en derde toilet.

Kortom, deze ruime twee-onder-een-kap villa is gemoderniseerd tot een comfortabel gezinshuis waar het heerlijk wonen is.

### **Aerdenhout, Gemeente Bloemendaal**

De gemeente Bloemendaal bestaat uit de dorpen Bloemendaal, Overveen, Bennebroek, Vogelenzang en Aerdenhout. Een gemeente met veel groen, prachtige landgoederen, aantrekkelijke winkelstraten en een goed voorzieningen niveau op het gebied van cultuur, sport en recreatie. Verder zijn de stranden en duinen, diverse sportaccommodaties, scholen en het historische centrum van Haarlem op fiets- en/of loopafstand.

De locatie is ideaal, met het (trein)station Heemstede/Aerdenhout, diverse scholen, sportverenigingen en winkels op korte afstand.

Het Station Heemstede-Aerdenhout aan de spoorlijn Haarlem-Leiden biedt uitstekende treinverbindingen. Dit maakt de woning ideaal voor mensen die niet in de buurt van Aerdenhout werken maar wel een centrale ligging in de randstad zoeken. Via verschillende buslijnen is de gemeente verbonden met omliggende plaatsen zoals Haarlem, IJmuiden, Uithoorn, Nieuw-Vennep, Leiden, Hillegom en Lisse. Bovendien zijn uitvalswegen nabij, en het centrum van Heemstede, Haarlem, de duinen en het strand zijn allemaal binnen fietsafstand bereikbaar.

Verder ligt de woning ideaal gelegen op korte afstand van de kwaliteitswinkels aan “de Zandvoortselaan” Deze winkels bieden een keur aan speciaalzaken en hebben een aantrekkingskracht op vele mensen uit de directe omgeving.

### **Kadastrale omschrijving**

Houtvaartkade 28 A, 2111 BS Aerdenhout, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B, nummer 5604, groot 500 m<sup>2</sup>. Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

### **Technische informatie**

Bouwjaar	: 1969
Woonfunctie	: 213,8 m <sup>2</sup>
Berging	: inpandige berging 10,9 m <sup>2</sup> + externe berging 11,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 794 m <sup>3</sup>
Verwarming	: Cv-combi installatie Intergas Xtreme 2024
Vloerverwarming	: de gehele begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming
Warmwater	: via Cv-combi installatie en keukenboiler
Isolatie	: dubbele beglazing HR++, muurisolatie, dakisolatie
Elektra	: 12 groepen met aardlekschakelaars, vernieuwd in 2013
Domotica	: vloerverwarming (Honeywell), verlichting (Jung)
Onderhoud	: goed / uitstekend
Keuken	: hoofdzakelijk v.v. ATAG apparatuur
Badkamer	: woning v.v. 2 badkamers

De woning wordt opgeleverd zoals het er op het moment van bezichtiging uitziet, vrij van huur en ontruimd. (behoudens de eerder genoemde inbegrepen zaken). Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

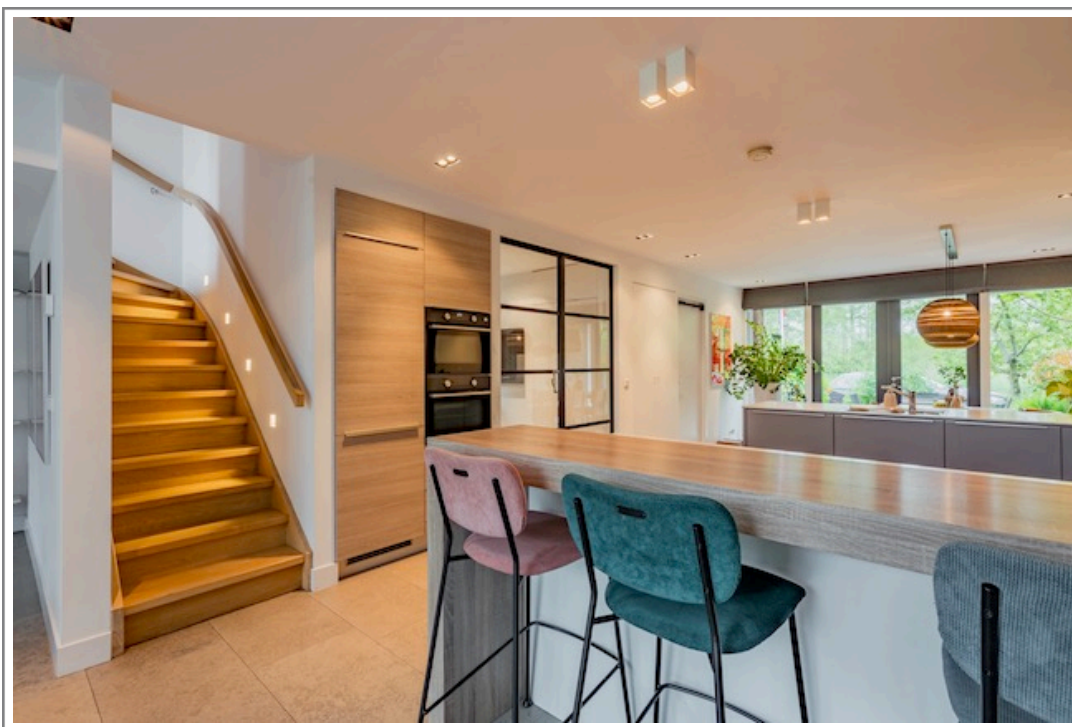
### **Biedingen**

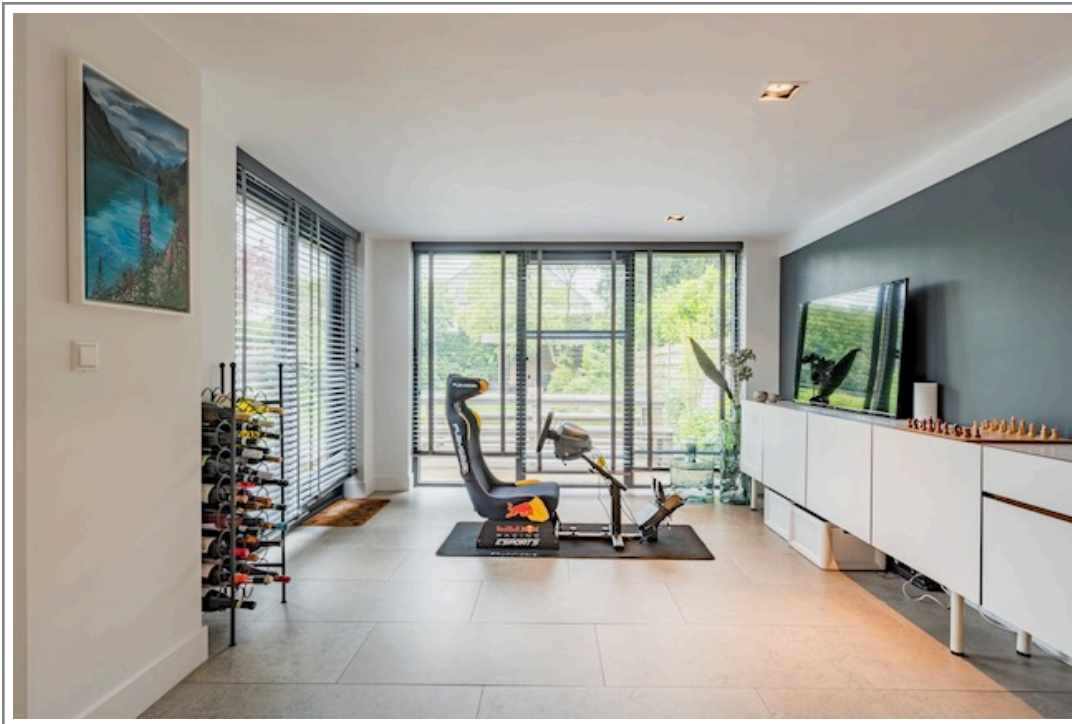
Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email ([info@CDBmakelaars.nl](mailto:info@CDBmakelaars.nl)).

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.









### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

### **Notariskeuze koper buiten de regio**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris kantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Opschortende voorwaarde**

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 5e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

### **Toevoeging artikel voorbehoud financiering**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het invoeren van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

### **Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.**

#### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

#### **Waterhuishouding**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

#### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het uittreksel bodeminformatie van omgevingsdienst IJmond d.d. 15-04-2024, die met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid m.b.t. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

### **Funderingsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de informatie/tekening welke met betrekking tot het verkochte is verstrekt. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

### **NEN2580**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

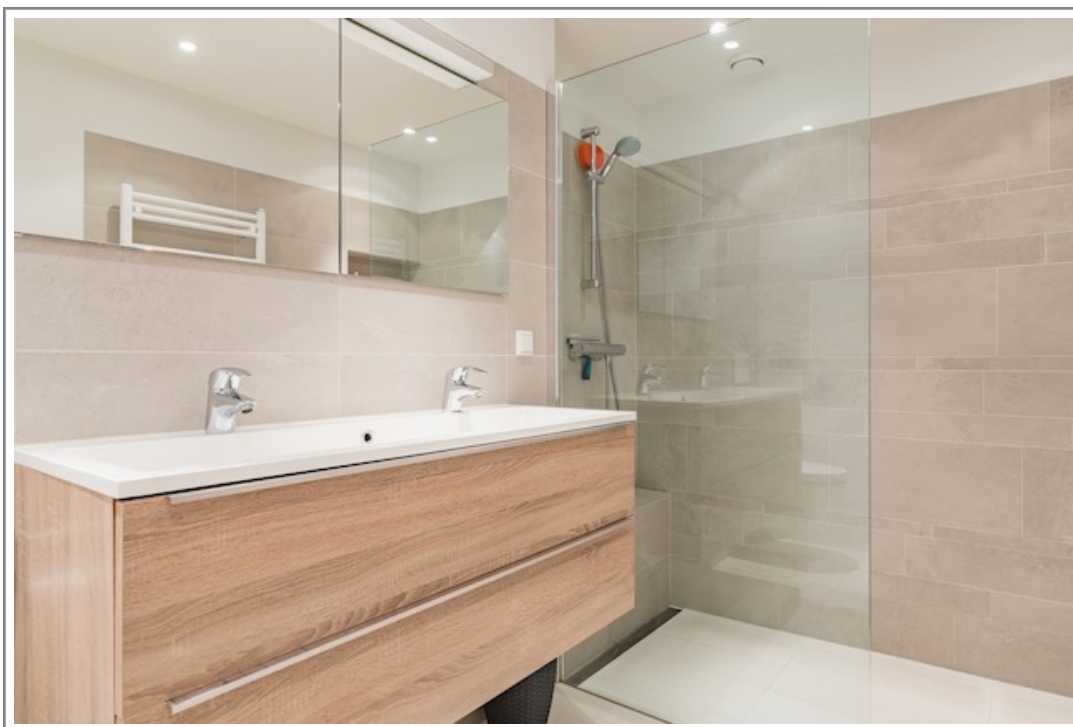
Interesse in dit huis? CDB Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op Funda.

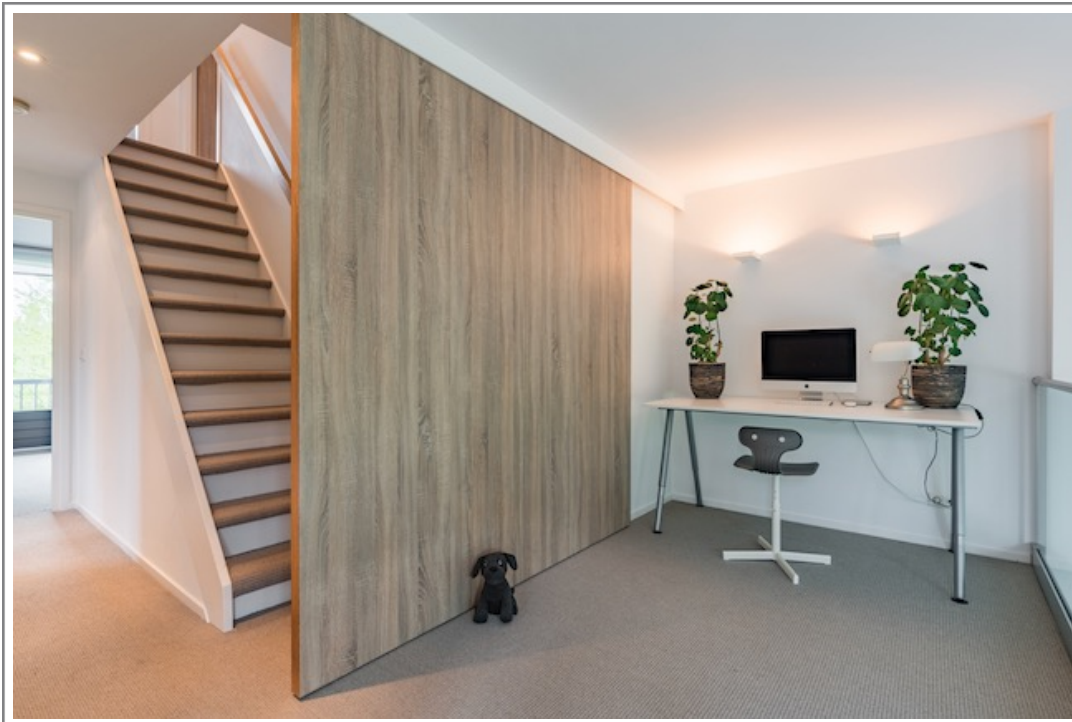
### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.



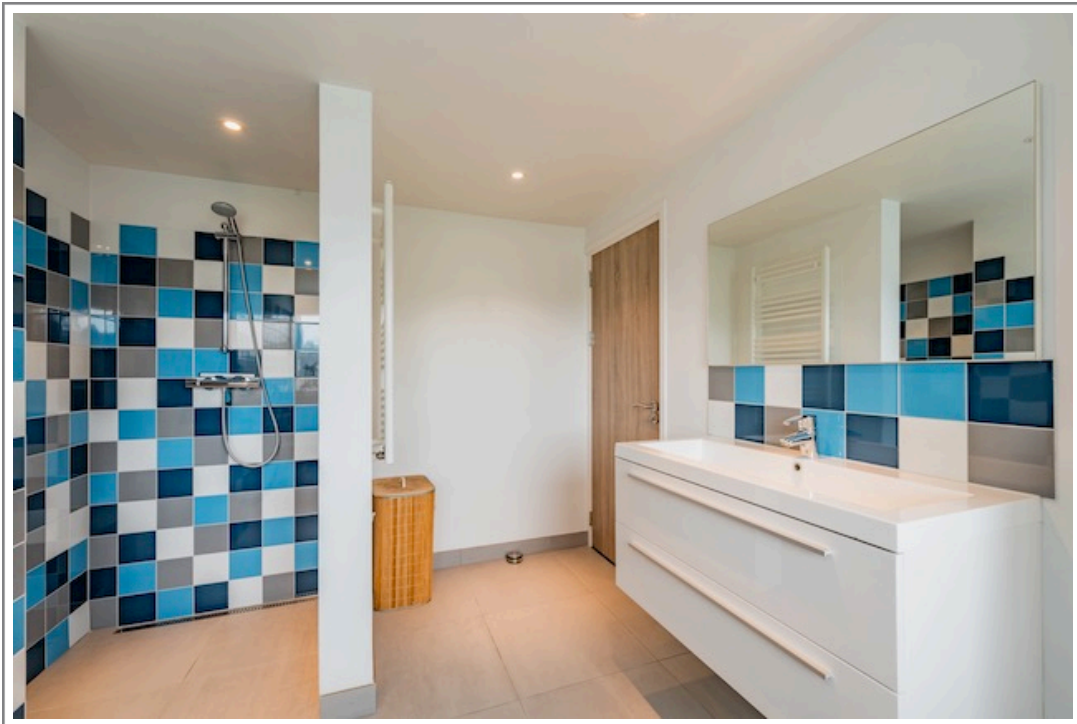






















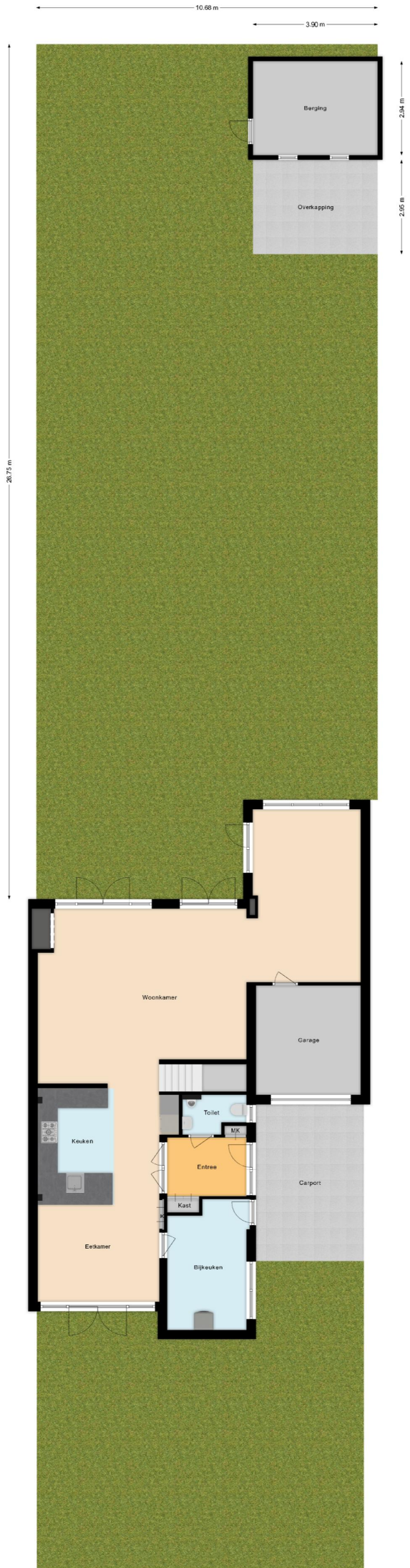


3.38 m      1.99 m  
3.80 m      2.29 m



1.98 m      1.41 m      1.42 m  
3.81 m      2.62 m







# Deze woning heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	8 Warm water	Combiketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

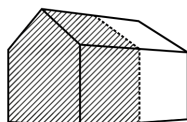
Houtvaartkade 28 A  
2111BS Aerdenhout  
BAG-ID: 0377010000013217

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1969  
Compactheid 1,61  
Vloeroppervlakte 221 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

M.W. Schukking

### Examnummer

5515963

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijfsnummer

SKGIKOB.012364

### KvK-nummer

24363377

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

